

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

87
Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª. VARA
CÍVEL - COMARCA DE BARUERI - SP

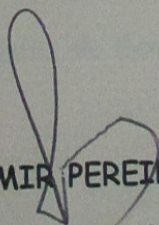
AUTOS Nº 068.01.2010.016452-0 (1591/10)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL, requerida por ANTONIO OLIVEIRA DE SOUSA, em face de ZILDA CRUZ DE SOUZA DOS SANTOS, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua Guerino Merli, nº 71, Bom Jesus, Cidade de Pirapora do Bom Jesus, Estado de São Paulo.

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 01 de Agosto de 2.012.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

88
↓
Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 55.000,00
(Cinquenta e cinco mil reais)
Agosto / 2.012



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Guerino Merli, nº 71, Bom Jesus, Cidade de Pirapora do Bom Jesus, Estado de São Paulo.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

89
7
Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos AUTOS DA AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL, requerida por ANTONIO OLIVEIRA DE SOUSA, em face de ZILDA CRUZ DE SOUZA DOS SANTOS, em curso na 5ª. VARA CÍVEL - COMARCA DE BARUERI - SP, AUTOS Nº 068.01.2010.016452-0 (1591/10).

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Rua Guerino Merli, nº 71, Bom Jesus, Cidade de Pirapora do Bom Jesus, Estado de São Paulo.

99
↑

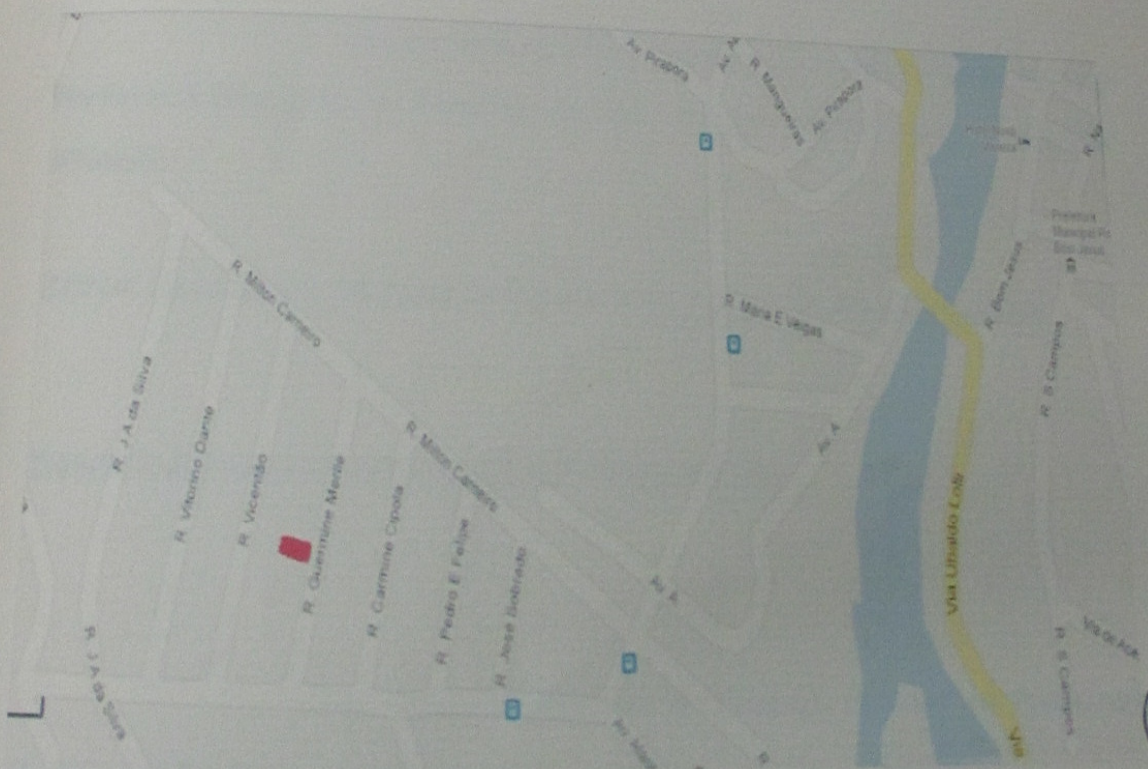
II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Guerino Merli, nº 71, no quarteirão completado pelas vias: Avenida Alaor Veigas, Rua Vicentão e Rua Milton Carneiro.

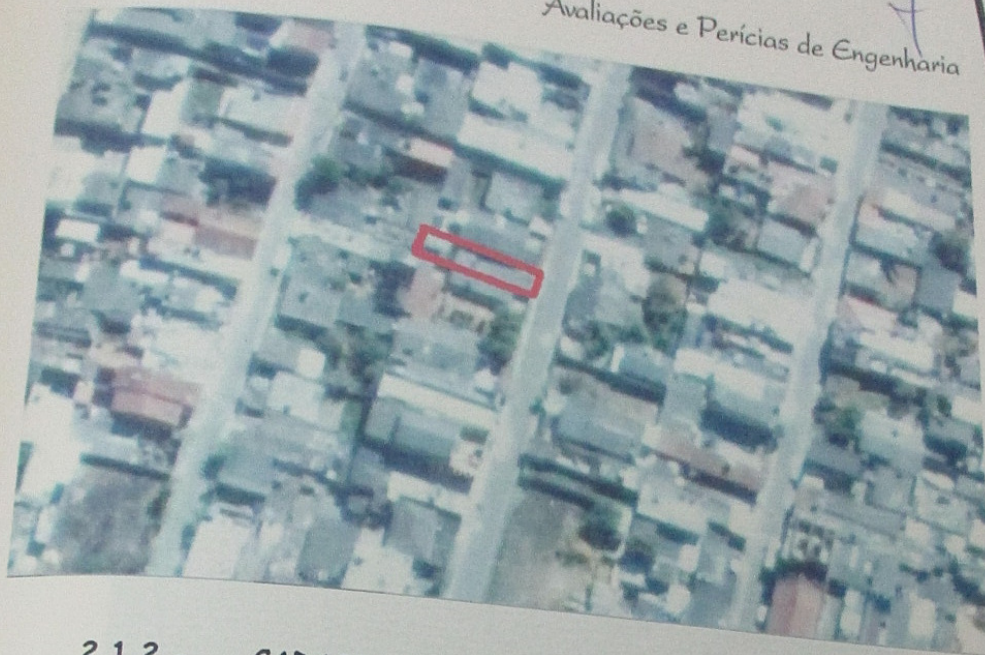
A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Pirapora do Bom Jesus, do Google Maps e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

91
Avaliações e Perícias de Engenharia



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Pirapora do Bom Jesus, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona de uso Predominantemente Residencial, de Baixa Densidade

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.31.12.0181.002.001

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Waldir Pereira Modotti
 ENGENHEIRO CIVIL
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.890/D

Aviações e Perícias de Engenharia

92



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA DO BOM JESUS
 1º Santuário Cristocêntrico do Brasil
 SECRETARIA DE FINANÇAS
 I.P.T.U. - 2012

MOBILIÁRIO DE FRETAS S/C. LTDA
 ANTONIO OLIVEIRA DE SOUSA

QUILÔMETRO Nº 001
 RUA GUERINO MERLUTI JARDIM BOM JESUS
 JARDIM BOM JESUS 06550-000

QUILÔMETRO Nº 001
 RUA GUERINO MERLUTI JARDIM BOM JESUS
 06550-000 PIRAPORA DO BOM JESUS - SP

CATEGORIA DE IMÓVEL	VALOR DE TERRENO EM R\$	VALOR DEVAL. DO TERRENO EM R\$	QUANTIDADE DE PARCELAS	VALORES EM R\$		VALOR ÚNICO COM DESCONTO EM R\$	VENCIMENTO DIA
				VALOR Nº CONSTRUÇÃO EM R\$	VALOR PARCELA EM R\$		
250.00	33.21	2.148.68	10	12.436.96	20.32	19.655.82	31/01/2012
94.90	229.15		20.32		196.75		
10.00	1.00						
PARCELA ÚNICA COM DESCONTO 30% VENCIMENTO DIA 31/01/2012							

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
 Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: waldirmodotti@uol.com.br

da
 ela
 por
 valor
 das
 turmas
 e agão
 iguais
 e, não

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes à Rua Milton Carneiro.

2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, com predominância de casas e de comércio ou prestação de serviços populares, zona de avaliação "Zona de uso Predominantemente Residencial, de Baixa Densidade".

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

95
Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

O terreno do imóvel avaliando, possui as seguintes dimensões:

Frente: 5,00 m;

Fundos: 5,00 m;

Lateral Esquerda: 25,00 m;

Lateral Direita: 25,00 m;

Área: 125,00 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS:

O perito, quando da vistoria, foi recebido pela Sra. Zilda, Requerida da presente ação.

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 84,80 m².

A casa térrea possui 4 (quatro) cômodos, sendo 2 (dois) dormitórios, sala de estar, cozinha e 2 (dois) banheiros.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

78
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES,
BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.885/D

99
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES,
BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

100

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.800/D

101
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 139.860/0

102

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA GARAGEM DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

... A
... O
... à
...ão,
...rut
... nº.
...lo -
...or da
...s pela
...ta por
...o valor
...pesas
...crituras,
...reformas
...de ação
...es igua
...is, e, n

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

103

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DO QUINTAL DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento queimado com corante;

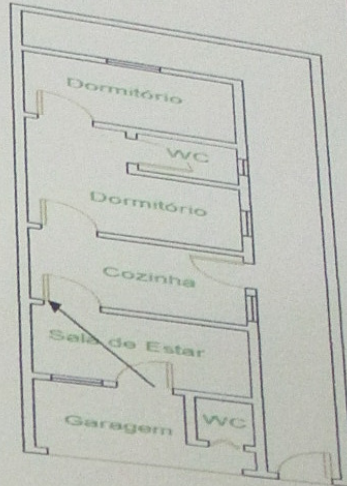
PAREDES: Massa fina com pintura cal;

TETO: Forro de madeira;

PORTA: Madeira;

JANELA: Veneziana com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DA SALA DE ESTAR DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

105
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento queimado com corante;

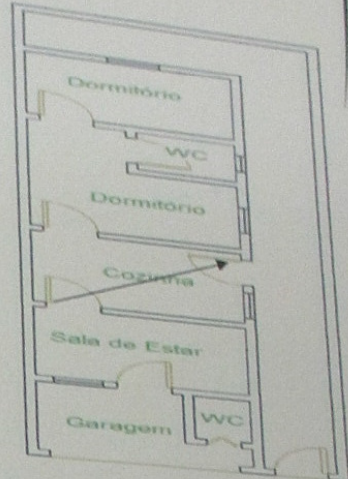
PAREDES: Massa fina com pintura cal;

TETO: Forro de madeira;

PORTA: Madeira;

JANELA: Veneziana com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



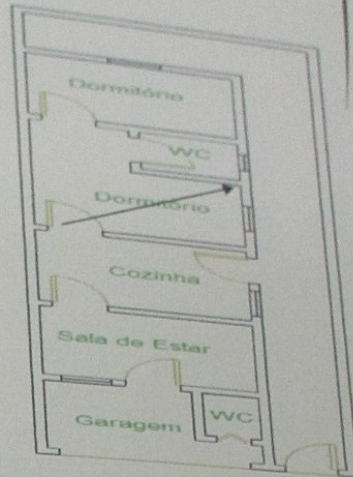
VISTA DA COZINHA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 09

1
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica;
- PAREDES: Massa fina com pintura cal;
- TETO: Forro de madeira;
- PORTA: Madeira;
- JANELA: Veneziana com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 10

1
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

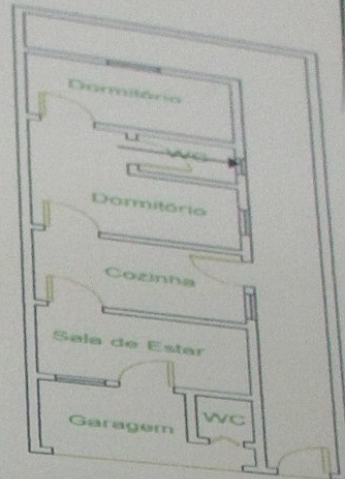
PAREDES: Azulejos até metade;

TETO: Forro de madeira;

PORTA: Madeira;

JANELA: Veneziana com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



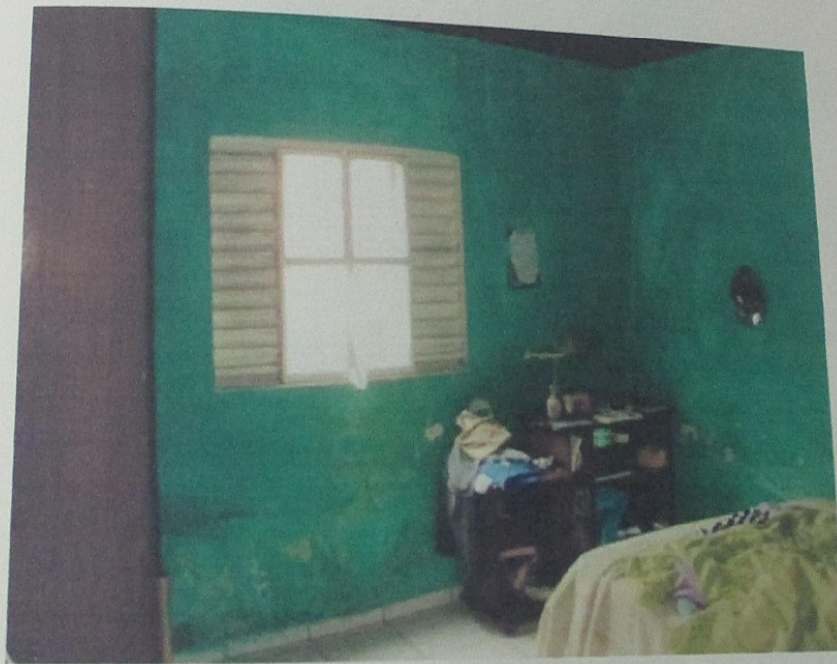
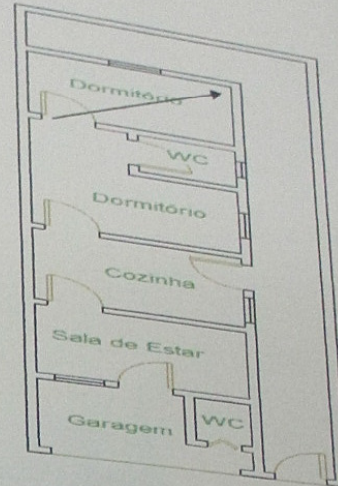
VISTA DO BANHEIRO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica;
- PAREDES: Massa fina com pintura cal;
- TETO: Forro de madeira;
- PORTA: Madeira;
- JANELA: Veneziana com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

109
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

3.1 - TERRENO:

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

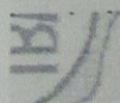
Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajustes							Características e Recomendações	
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquinas C _e	Coef de área C _s	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{mi}	Prof. Máxima P _{ma}						
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,50	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,50	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	1,10		2000	≥ 800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	1,10	não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500	(1)* - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m ² até um limite superior indefinido.
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	1,05		2500	1.200 - 4.000	

leilão, LDA a do
 rior à pção,
 br/lut
 o nº.
 aulo -
 alor da os pela nta por
 o valor
 espesas
 scritura
 reform
 de aq
 es i
 is, e

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajustes										Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina					Coef. de área		Área de referência do Lote de áreas: (m ²)	Intervalo característico de áreas: (m ²)	Observações gerais
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{mi}	Prof. Máxima P _{ma}	Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C _e	C _a	Área de referência (m ²)	Intervalo (m ²)						
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.					
	10	20	40	0,25	0,50	1,10	não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500						
							não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000						
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área					
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	250 - 3.000							
11ª Zona Armazéns	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	500							



Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços
 Grupo IV: Zonas industriais ou Armazéns

NIO

lei,
 João,
 ILDA
 do

rior à
 pção,

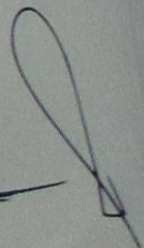
1.br/ut
 o nº.
 paulo -

valor da
 los pela
 enta por

o valor

despes
 scritur
 refor
 de

es
 as



c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

115
4

Avaliações e Perícias de Engenharia

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

L

ONIO

la lei,
Juízo,
ZILDA
da do

erior à
upção,

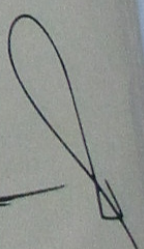
m.br/lut
ob o nº.
Paulo -

valor da
idos pela
senta por

o, o valor

despes
escritu
J refor
e de

çãoe
sas



116

Avaliações e Perícias de Engenharia

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Plano

Caído para os fundos até 5%	1,00
Caído para os fundos de 5% a 10%	0,95
Caído para os fundos de 10% a 20%	0,90
Caído para os fundos mais de 20%	0,80
Em aclave até 10 %	0,70
Em aclave até 20%	0,95
Em aclave acima de 20%	0,90
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	0,85
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	0,90
Acima do nível da rua até 2,00 m	0,80
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,00
	0,90

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.



DNIO

Ja lei,
Juízo,
ZILDA
da do

erior à
rupção,

m.br/lut
ob o nº.
Paulo -

valor da
idos pela
senta por

o, o valor

despesa
escritura
u reform
e de a

ções
sas,

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	0,90
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

118

Avaliações e Perícias de Engenharia

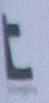
k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

- Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10
- Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

- Fator terreno encravado..... 0,50
- Fator terreno de fundo..... 0,60
- Fator terreno interno..... 0,70



DNIO

Ja lei,
Juízo,
ZILDA
da do

erior à
rupção.

m.br/lut
ob o nº.
Paulo -

valor da
idos pela
senta por

o, o valo

desp
escr
u ref
e d

çõ
s

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 122.980/D

117
Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2 - BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

LASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
RESIDENCIAL	Grupo 1.1.- BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - LUXO	ACIMA	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1. - ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
	2.1.5- FINO	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- LUXO	ACIMA	3,61			
	GRUPO 2.2.- GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2.- SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3.- MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4.- SUPERIOR		ACIMA	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	3.1.1.- SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2.- MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3.- SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

121
Avaliações e Perícias de Engenharia

B) Depreciação pelo obsoleto e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	70	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

123

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	
b) Entre novo e regular	0,00
c) Regular	0,32
d) Entre regular e reparos simples	2,52
e) Reparos simples	8,09
f) Entre reparos simples e importantes	18,10
g) Reparos importantes	33,20
h) Entre reparos importantes e sem valor	52,60
i) Sem valor	75,20
	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.



ANTONIO

da lei,
le Juízo,
le ZILDA
renda do

superior à
interrupção,

com.br/tut

sob o nº
ão Paulo -

o valo
izados p
essenta

são, o

tut

e

s,

o

a

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2005, que atende as exigências do item 8.2.14.2 da NBR 14653-2 de 2004.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

126
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1. - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na seqüência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$qmf = R\$ 210,31/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 210,31/m² (Duzentos e dez reais e trinta e um centavos) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

T

ONIO

Ja lei,
Juízo,
ZILDA
da do

erior à
upção,

m.br/lut
ob o n.º.
Paulo -

valor da
dos pela
enta por

, o valor

despesas
escritura
i reforma
e de aç

ões ig
ias, e,

127

DADOS DA FICHA 1 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: PIRAPORA DO BOM JESUS - SP - 2012
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
 UTILIZADO: DATA DA PESQUISA: 16/07/2012
 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Avenida Alvar Veloso
 COMP.: BAIRRO: Jardim Bom Jesus NÚMERO: 446
 CEP: UF: SP CIDADE: PIRAPORA DO BOM JESUS - SP

DADOS DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (Ar) m²: 144,00 TESTADA - (ct) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 12,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 128,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,969 CUSTO BASE (RS): 1,013,46
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 124.821,56 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 180.000,00
 IMOBILIÁRIA: Corretor
 CONTATO: Sr. Marclio TELEFONE: (11)4162-3428
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 258,18
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 250,98
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9721
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: -0,03	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: 0,00		



ONIO

da lei,
 Juízo,
 ZILDA
 da do

erior à
 rupção,

m.br/lut
 ob o nº.
 Paulo -

valor da
 dos pela
 ienta por

o, o valor

despe
 escritu
 i refo
 e de

õe
 sas

DADOS DA FICHA 2 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: PIRAPORA DO BOM JESUS - SP - 2012
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/07/2012
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Laurentina da Silveira
 COMP.: BAIRRO: Jardim Bom Jesus NÚMERO: 330
 CEP: UF: SP CIDADE: PIRAPORA DO BOM JESUS - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 88,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,757 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,916 CUSTO BASE (RS): 1.013,46
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 61.841,59 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 90.000,00
 IMOBILIÁRIA: Tomas Imóveis
 CONTATO: Sr. Tomas TELEFONE: (11)4131-1084
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 153,27
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 153,27
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: PIRAPORA DO BOM JESUS - SP - 2012
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/07/2012
 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Ramos de Freitas
 COMP.: BAIRRO: Jardim Bom Jesus NÚMERO: 20
 CEP: UF: SP CIDADE: PIRAPORA DO BOM JESUS - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 200,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 180,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,860 IDADE REAL: 7 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,937 CUSTO BASE (RS): 1.013,46
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 146.999,94 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 220.000,00
 IMOBILIÁRIA: Tomas Imóveis
 CONTATO: Sr. Tomas TELEFONE: (11)4131-1084
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 255,00
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 232,12
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9103
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9996
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: -0,09	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: 0,00		

130

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4
 NÚMERO DA PESQUISA: PIRAPORA DO BOM JESUS - SP - 2012
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/07/2012
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua Rui Barbosa
 COMP.: BAIRRO: Jardim Bom Jesus NÚMERO: 50
 CEP: UF: SP CIDADE: PIRAPORA DO BOM JESUS - SP

DADOS DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (Ar) m²: 200,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 130,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômica CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 0,563 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,548 CUSTO BASE (RS): 1.013,46
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 40.647,98 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 85.000,00
 IMOBILIÁRIA: Tomas Imóveis
 CONTATO: Sr. Tomas TELEFONE: (11)4131-1084
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 179,26
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 163,18
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9103
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9995
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: -0,09	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: 0,00		

DADOS DA FICHA 5

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: PIRAPORA DO BOM JESUS - SP - 2012
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/07/2012
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Vicente Labriola
COMP.: BAIRRO: Jardim Bom Jesus NÚMERO: 100
CEP: UF: SP CIDADE: PIRAPORA DO BOM JESUS - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 380,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 38,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 250,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômica (-) CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 0,482 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (RS): 1.013,46
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (RS): 60.328,23 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 170.000,00
IMOBILIÁRIA: Proprietário
CONTATO: Sr. Roberto TELEFONE: (11)3686-3117
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 243,87
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 195,25
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8006
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9992
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: -0,20	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: 0,00		

132
 7
 Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6
 NÚMERO DA PESQUISA: PIRAPORA DO BOM JESUS - SP - 2012
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/07/2012
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua Vicente Labriola
 COMP.: BAIRRO: Jardim Bom Jesus NÚMERO: 185
 CEP: UF: SP CIDADE: PIRAPORA DO BOM JESUS - SP

DADOS DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

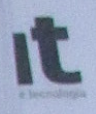
DADOS DO TERRENO
 ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 280,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,563 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (K): 0,534 CUSTO BASE (RS): 1.013,46
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 85.312,62 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 180.000,00
 IMOBILIÁRIA: Proprietário
 CONTATO: Sr. Gilvan TELEFONE: (11)9603-9938
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 306,79
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 267,04
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6706
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9996
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: -0,13	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: 0,00		



ANTONIO

ma da lei,
 ste Juízo,
 de ZILDA
 venda do

superior à
 iterrupção,

.com.br/lut
 = sob o nº
 ão Paulo

o valor
 izados p
 assenta

são,

lut

e
 s

133

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Própria do Bom Jesus - Jardim Bom Jesus - Rua Guerra Med. 71
FAZOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90
OBSERVAÇÃO:
ZONA DE AVALIAÇÃO

DATA: 16/07/2012

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	0,00
<input type="checkbox"/> Testada	5,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	piano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Alcor Veigas, 446	258,18	250,98	0,9721	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Laurentino da Silveira, 330	153,27	153,27	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Ramos de Freitas, 20	255,00	232,12	0,9103	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Rui Barbosa, 50	179,26	163,18	0,9103	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Vicente Labriola, 100	243,87	195,25	0,8006	0,9992
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Vicente Labriola, 185	306,75	267,04	0,8706	0,9996

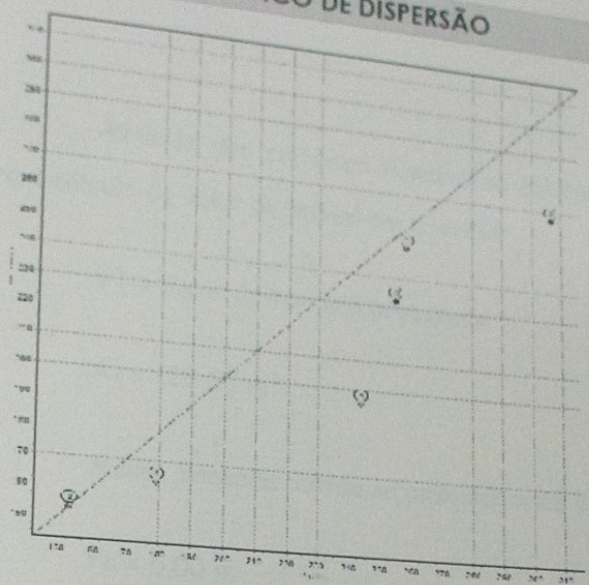
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	258,18	210,34
2	153,27	210,31
3	255,00	210,40
4	179,26	210,40
5	243,87	210,51
6	306,75	210,44

134
7

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 232,72
 Desvio Padrão: 56,43
 - 30%: 162,91
 + 30%: 302,54
 Coeficiente de Variação: 24,2500

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 210,31
 Desvio Padrão: 47,01
 - 30%: 147,21
 + 30%: 273,40
 Coeficiente de Variação: 22,3500

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Terreno nú
 Modalidade: Venda
 Data: 18/07/2012
 Local: Rua Guerino Merli, 71, Jardim Bom Jesus
 Cliente: Eng. Walmir Modotti
 Área m²: 125,00
 MÉDIA SANEADA (R\$): 210,31

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,0000
 Profundidade: 0,0000
 Frentes Multiplas: 0,0000
 Fator Área: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 176,33
 INTERVALO MÁXIMO: 244,29

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 181,98
 INTERVALO MÁXIMO: 238,64

GRAU DE PRECISÃO

II

4.2. - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado

$A_t = 125,00 \text{ m}^2$

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 210,31/m²

Fp = 5,00 m

Pe = 25,00 m

Fr = 5,00 m (testada de referência)

Pmin = 15,00 m (profundidade mínima)

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima)

Expoente do fator frente "f" = 0,00

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00

Área de referência = 125,00 m²

Área Mínima = 100,00 m²

Área Máxima = 400,00 m²

136
7

Avaliações e Perícias de Engenharia

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos referenciados fatores utilizados são mostrados a seguir.

Fator Testada: 1,00000

Fator de Profundidade: 1,00000

Fator de Área: 1,00000

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00000

Compondo os fatores segundos os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At \times (Ft + Fp + Ffm + Fa - 3,00)$$

$$VT = R\$ 210,31 /m^2 \times 125,00 m^2 \times (1,00000 + 1,00000 + 1,00000 + 1,00000 - 3,00)$$

$$VT = R\$ 26.288,75$$

(Vinte e seis mil, duzentos e oitenta e oito reais e setenta e cinco centavos)

4.3. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Econômico"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,8241 x R8-N

$$Vu = 0,8241 \times R\$ 1.013,46/m^2 = R\$ 835,24/m^2$$

Área Construída: 84,80 m²

Idade Estimada: 40 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

138
↓
Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 84,80 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 835,24/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 40 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos

importantes;

K = 0,257.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 84,80 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 835,24/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,257 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = \text{R\$ } 28.727,84$$

(Vinte e oito mil, setecentos e vinte e sete reais e oitenta e quatro centavos)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

139
Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 26.288,75 + R\$ 28.727,84$$

$$VI = R\$ 55.016,59$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 55.000,00$$

(Cinquenta e cinco mil reais)

it

ANTONIO

ma da lei,
ste Juízo,
de ZILDA
venda do

superior à
interrupção,

com.br/lut
sob o nº.
ão Paulo -

o valor da
izados pela
essenta por

ião, o valor

ut

e despesa
, escritura
ou reform
de de a

ções i
sas,

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

140
Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Guerino Merli, nº 71, Bom Jesus, Cidade de Pirapora do Bom Jesus, Estado de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL, requerida por ANTONIO OLIVEIRA DE SOUSA, em face de ZILDA CRUZ DE SOUZA DOS SANTOS, em curso na 5ª. VARA CÍVEL - COMARCA DE BARUERI - SP, AUTOS Nº 068.01.2010.016452-0 (1591/10), é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 55.000,00

(Cinquenta e cinco mil reais)

Agosto / 2.012

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

14/7
Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente LAUDO que se compõe de 55 (cinquenta e cinco) folhas impressas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 01 de Agosto de 2.012.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

jt
de tecnologia

ANTONIO

orma da lei,
este Juízo,
e de ZILDA
a venda do

superior à
interrupção,

al.com.br/lut

IF sob o nº
São Paulo

o valor da
lizados pel
essenta p

são, o v

lut

e des
, esc
ou re
de

çã
s

256
4

CARTÓRIO DA CONTADORIA JUDICIAL DE BARUERI-SP

PROC. 1591/10 - QUINTO OFICIO CIVEL
AÇÃO: ALIENAÇÃO JUDICIAL
REQTE.: ANTONIO OLIVEIRA DE SOUSA
REQDO.: ZILDA CRUZ DE SOUZA DOS SANTOS

ATUALIZAÇÃO LAUDO

Índice 1 - 08/12 (avaliação)	48,814835
Índice 2 - 08/15 (conta)	59,951381

Imóvel localizado na Rua Guerino Merli, nº 71 Bom Jesus, Cidade de Pirapora do Bom Jesus Estado de São Paulo, avaliado em R\$ 55.000,00 p/08/12, atualizado p/ 08/15

Valor atualizado	R\$	<u>67547,62</u>
-------------------------	------------	------------------------

Barueri, 03 de setembro de 2.015

E. Bertunes
Euta Bertunes da Rocha
Esc. Téc. Jud. Mat. 94.381-6

CARTÓRIO DA CONTADORIA JUDICIAL DE BARUERI-SP

DATA

Em 08 de setembro de 2015

re: _____ em cartório.

El *[Signature]*